



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

Santo André, 28 de julho de 2022.

PC nº 133.07.2022

Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso **Projeto de Lei nº 26**, de 28 de julho de 2022, que desafeta área da categoria de bem de uso comum do povo para categoria de bem público dominial, com vistas a sua posterior alienação.

A área objeto do presente projeto de lei é um terreno localizado à Avenida dos Estados, Vila Metalúrgica, de classificação fiscal nº 02.121.030, com área de 135,13m² (cento e trinta e cinco metros e treze decímetros quadrados), pertencente à Matrícula nº 108.484, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

Vale salientar que a área, objeto do presente projeto de lei, veio a domínio público, face à desapropriação de imóvel para abertura de sistema viário, cuja parte remanescente, agora o lote de classificação fiscal nº 02.121.030, pretende-se alienar ao proprietário do imóvel lindeiro, uma vez que, após análise realizada pela Administração, identificou-se que, por suas características não pode ser aproveitada isoladamente por nenhum fim urbanístico.

Nos termos do art. 101 do Código Civil, os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei. Desta forma, se faz necessário o presente projeto de lei para autorizar a sua alienação.

Neste contexto, considerando o interesse público contido no presente projeto de lei, aguarda este Executivo venha essa Colenda Câmara acolher e aprovar a presente propositura, solicitando caráter de urgência para sua apreciação, nos termos dispostos no artigo 45, § 1º da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovamos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

PAULO
HENRIQUE PINTO
SERRA:166685608
81

Assinado de forma digital
por PAULO HENRIQUE
PINTO
SERRA:16668560881
Dados: 2022.07.28
12:55:18 -03'00'

PAULO SERRA
Prefeito

Excelentíssimo Senhor
Pedro Luiz Mattos Canhassi Botaro
Presidente da Câmara Municipal de Santo André



Autenticar o documento em <http://camara.santoandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 330030003500300031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 26, DE 28.07.2022

DESAFETA área da categoria de bem de uso comum do povo para categoria de bem público dominial, com vistas a sua posterior alienação.

PAULO SERRA, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO o que consta dos autos do processo administrativo nº 24.860/2015,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Fica desafetada da categoria de bem de uso comum do povo, passando à categoria de bem dominial, o terreno de propriedade do Município de Santo André, com 135,13 m² (cento e trinta e cinco metros e treze decímetros quadrados), de classificação fiscal nº 02.121.030, pertencente à matrícula nº 108.484 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, conforme planta e demais elementos constantes do processo administrativo nº 24.860/2015, com as seguintes características:

“Um terreno situado na Avenida dos Estados, Vila Metalúrgica, que assim se descreve: Inicia-se no ponto A, localizado na intersecção dos alinhamentos prediais da Rua Teixeira de Freitas e da Avenida dos Estados, deste ponto segue no azimute 169º12’32”, pelo alinhamento predial da Avenida dos Estados (confrontando com parte do mesmo lote 05 da quadra 111, atingida pela abertura (duplicação) desta avenida), numa distância de 29,70 metros, até o ponto B; daí deflete à esquerda e segue no azimute 79º07’46”, numa distância de 6,50 metros, confrontando com o imóvel de classificação fiscal nº 02.121.033, até o ponto C; daí deflete à esquerda e segue no azimute 59º38’19”, numa distância de 2,50 metros, confrontando com o imóvel de classificação fiscal nº 02.121.033, até o ponto D; daí deflete à esquerda e segue no azimute 332º04’36”, numa distância de 30,00 metros, confrontando com o imóvel de classificação fiscal nº 02.121.032, até o ponto A, início desta descrição, encerrando a área de 135,13 m². Classificação fiscal nº 02.121.030 (em área maior).”

Art. 2º Fica o Município autorizado a alienar a área descrita no art. 1º desta lei, observadas as cautelas legais, pelo valor de R\$ 81.854,33 (oitenta e um mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos), equivalentes a 7.230,677 (sete mil, duzentos e trinta e seiscentos e setenta e sete milésimos) de Fator Monetário Padrão – FMP.



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 330030003500300031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

§ 1º O valor estabelecido no *caput* deste artigo poderá ser pago em até 12 (doze) prestações mensais, corrigidas monetariamente, acrescidos juros de 1% (um por cento) ao mês, devendo a primeira prestação ser paga em até 30 (trinta) dias após a data da efetiva alienação.

§ 2º Fica facultado ao adquirente efetuar a quitação, parcial ou integral, do valor estabelecido no *caput* deste artigo, através de precatórios em que o Município de Santo André figure como devedor, nos termos previsto no §11, do art. 100 da Constituição Federal.

§ 3º Em caso de mora no pagamento de qualquer das parcelas incidirão juros, multa e atualização monetária idênticos aos aplicáveis aos tributos municipais.

§ 4º O valor estabelecido no *caput* deste artigo será atualizado na data da efetiva alienação, utilizando-se como critério o Fator Monetário Padrão - FMP vigente do Município.

Art. 3º As despesas decorrentes da formalização da venda, inclusive tributos, correrão por conta exclusiva do adquirente.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santo André, 28 de julho de 2022.

PAULO HENRIQUE
PINTO
SERRA:1666856088
1

Assinado de forma digital
por PAULO HENRIQUE
PINTO SERRA:16668560881
Dados: 2022.07.28 13:00:17
-03'00'

**PAULO SERRA
PREFEITO MUNICIPAL**





R. 284

Laudo de Avaliação

Interessado: UPAE – Unidade de Planejamento e Assuntos Estratégicos

Objetivo: Avaliação de imóvel – revisão de valor

Endereço: Avenida dos Estados - Bairro Vila Metalúrgica

Metodologia: NBR 14653 - Método Comparativo Direto (Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos)

Classificação Fiscal: 02.121.030

1 - Características do Imóvel:

OBS.: Tendo em vista que o imóvel está inserido em área com APP (área de preservação ambiental), será previsto a revisão de valor considerando essa restrição.

a) **Lote Particular e lindeiro a área objeto de estudo – classificação fiscal 02.121.032**

de acordo com a quadra fiscal, com as seguintes dimensões: Área de 1.710,00 m²

b) **Área pública - objeto de análise**

Terreno irregular, plano, remanescente de desapropriação, matrícula nº 108.484 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, com as seguintes dimensões:

29,70 m – frente para a Avenida dos Estados

(6,50 + 2,50) m – lado direito

30,00 m – fundos fazendo divisa com o lote de CF 02.121.032

Área de 135,13 m²

O imóvel está situado em local com todos os melhoramentos públicos.

2 - Cálculo do valor do terreno:

O valor unitário por m² foi obtido pela Pesquisa Imobiliária anexa – classificado em Zona de residencial médio padrão, considerando-se o fator de redução pela faixa de APP de 0,60.

O cálculo do valor da área será feito somando-se ao lote regular.

Dados: Lote original – CF 02.121.032

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo I	Profundidade		frente
		Mín.	Máx.	
Zona de avaliação	ZN2	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	38,50	25	40	10
Área em m² =	1.710,00			
Fator declividade =	1,00	Ftestada=		0,20
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,15	Fprofund=		0,50
Valor p/m2 em FMP (q) =	313,22	R\$ 1.487,99		
Valor do FMP no mês de Referência =	4,7505			
Mês de referência =	MAR/22			

$Pe = S_1 / a_1 \Rightarrow Pe = (1710) / 38,50 \Rightarrow Pe = 46,23$ e $Fp_1 = 1$ e $ft_1 = 1,18$

$Vt_1 = S_1 \times 313,22 \text{ FMPs} \times ft_1 \times fp_1 \times ce \times 0,60 \Rightarrow Vt_1 = 1.710 \times 313,22 \text{ FMPs} \times 1,18 \times 1 \times 1,15 \times 0,60$

$Vt_1 = 436.090,5678 \text{ FMPs ou R\$ 2.071.648,24}$

Dados: Lote 32 + lote 30

fator de ajuste - tabelas 1 e 2 NBR 14653	Grupo I	Profundidade		frente
		Mín.	Máx.	
Zona de avaliação	ZN2	Mín.	Máx.	Referência
Testada (a) em metros =	38,50	25	40	10
Área em m² = (1710 + 135,13)	1.845,13			
Fator declividade =	1,00	Ftestada=		0,20
Coef. de esquina/ múltiplas frentes =	1,15	Fprofund=		0,50

$Pe = S_2 / a_2 \Rightarrow Pe = 1845,13 / 38,50 \Rightarrow Pe = 47,92$ e $fp_2 = 1$ e $ft_2 = 1,18$

NOV





f. 285

Processo nº 24.860/2015

Folha 2/2

$$Vt_2 = S_2 \times 313,22 \text{ FMPs} \times ft_2 \times fp_2 \times ce \Rightarrow Vt_2 = 1.845,13 \times 313,22 \text{ FMPs} \times 1,18 \times 1 \times 1,15 \times 0,60$$

Vt₂ = 470.551,923 FMPs ou R\$ 2.235.356,91

2.1 – Valor da Área pública:

O valor da área de **135,13 m²** aplicando-se a fórmula com os critérios de avaliação será:

$$VT = (Vt_2 - Vt_1) / 2 \Rightarrow \textbf{VT = 7.230,677 FMPs ou R\$ 81.854,33}$$

2.2 – Grau de Fundamentação:

A presente avaliação, no que tange a determinação do valor médio por m² atende ao item 13.1.2 da Norma em relação ao Tratamento por Fatores, tratando-se, portanto, de **Laudo Fundamentado**.

2.3 – Grau de Precisão:

Atendendo ao item 13.4 da Norma, temos:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado para o imóvel	≤ 30%	30% ~ 50%	> 50%

No resultado da obtenção do valor médio por m² para o terreno, foi obtido o valor de amplitude média de **30 %** e portanto enquadrado no **Grau de Precisão III**.

3 – Considerações Finais:

Nada mais havendo a informar, a Comissão Especial de Avaliação do Município de Santo André, encerra o presente laudo, que consta de 02 (duas) folhas digitadas, rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Santo André, 06 de Junho de 2022.

Arq. Luiz Carlos Rodrigues
Presidente da Comissão Especial de Avaliação

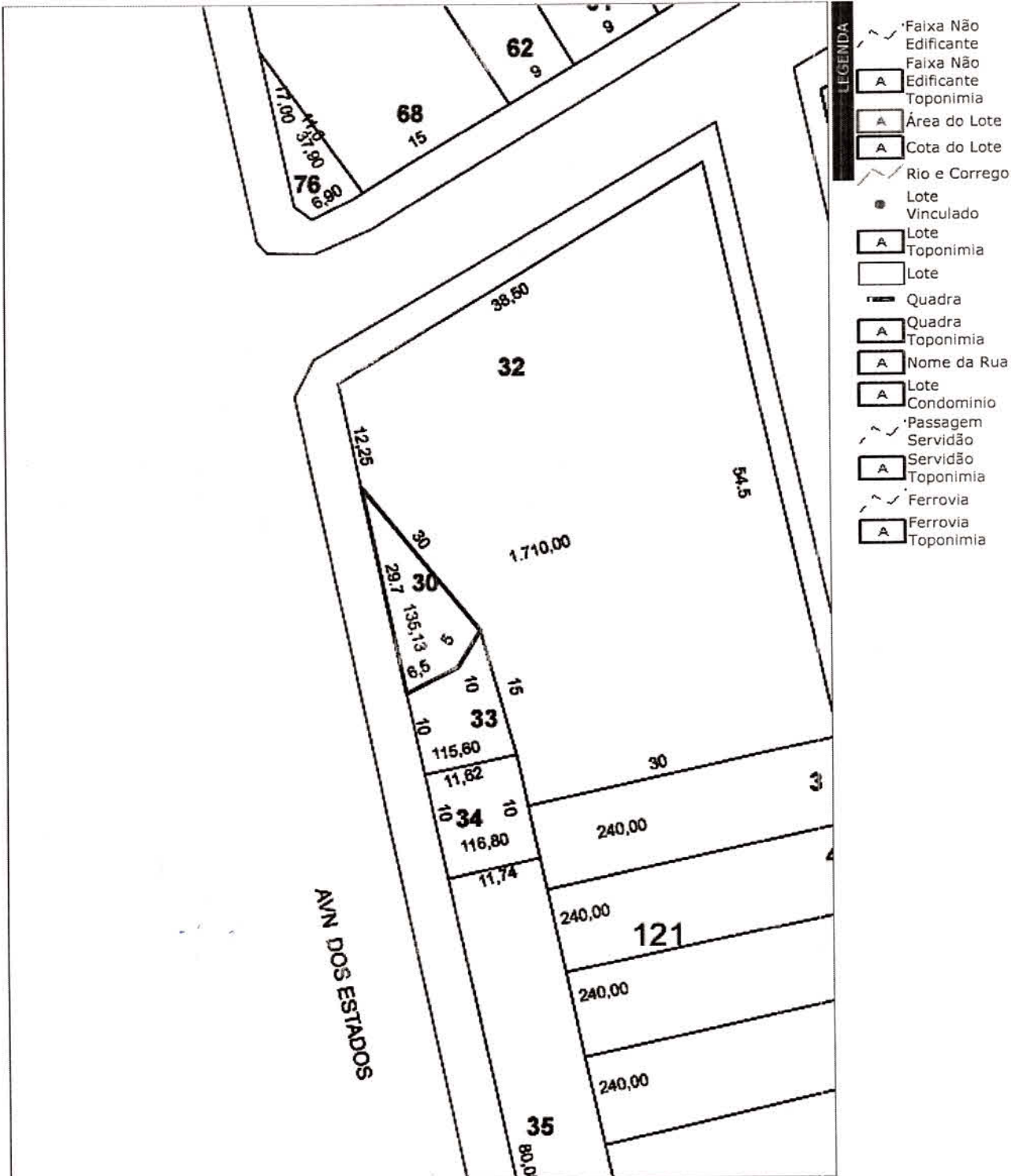
Arq. Anna Maria Barbosa de Mello
Membro da Comissão Especial de Avaliação

Arq. Augusto Zattoni Bisan
Membro da Comissão Especial de Avaliação



K.286

Geoprocessamento



Prefeitura Municipal de Santo André - 6/6/2022
Localização do Lote: Setor Fiscal:02 Quadra: 121 Lote: 030

As informações das redes de infraestrutura (água, esgoto, gás, energia, iluminação e dutos) devem ser solicitadas diretamente ao órgão ou concessionária responsável pelo serviço.



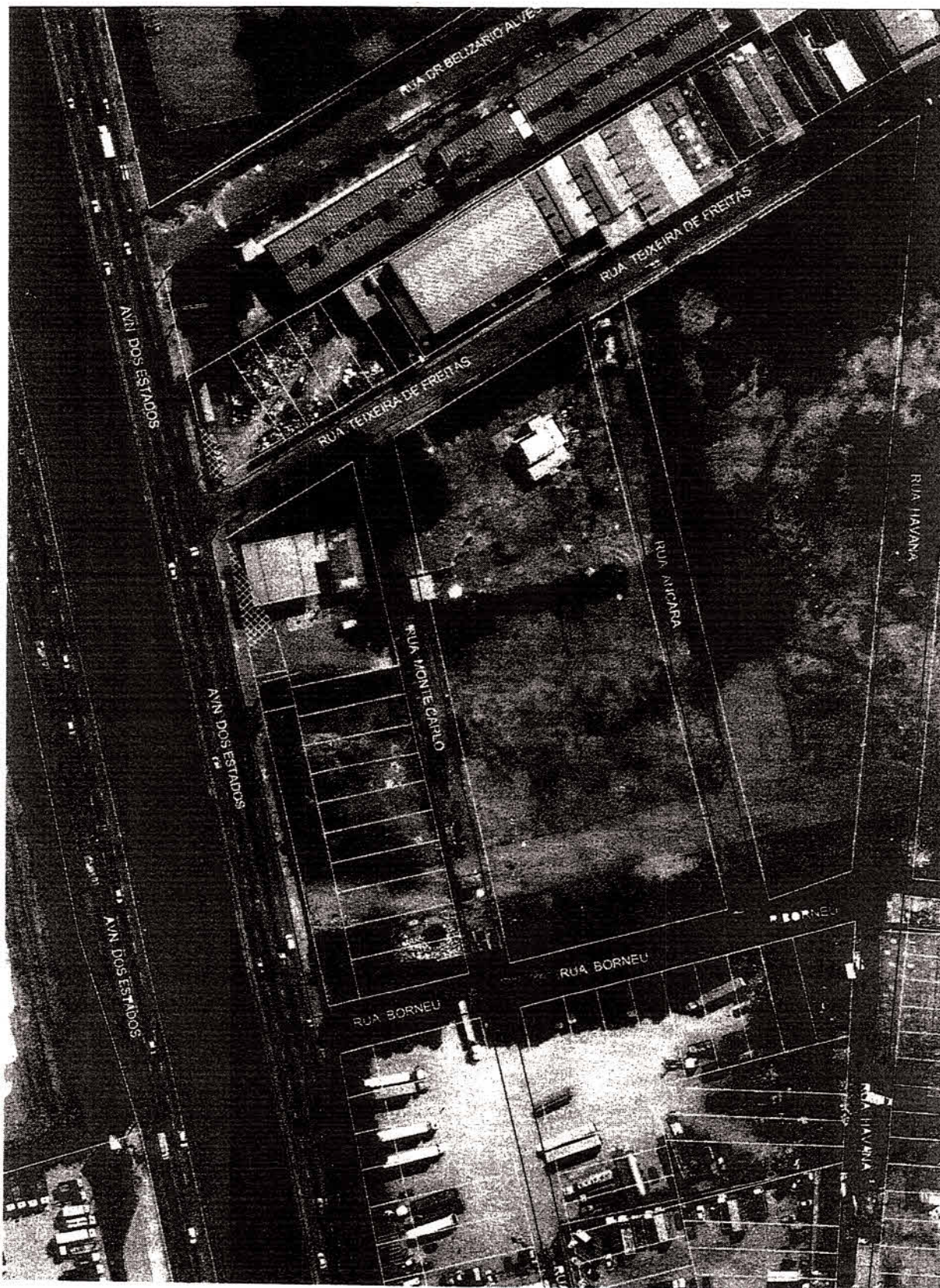


PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

FOLHA DE INFORMAÇÃO DE PROCESSO

24.860/2015

fl. 288



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 330030003500300031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

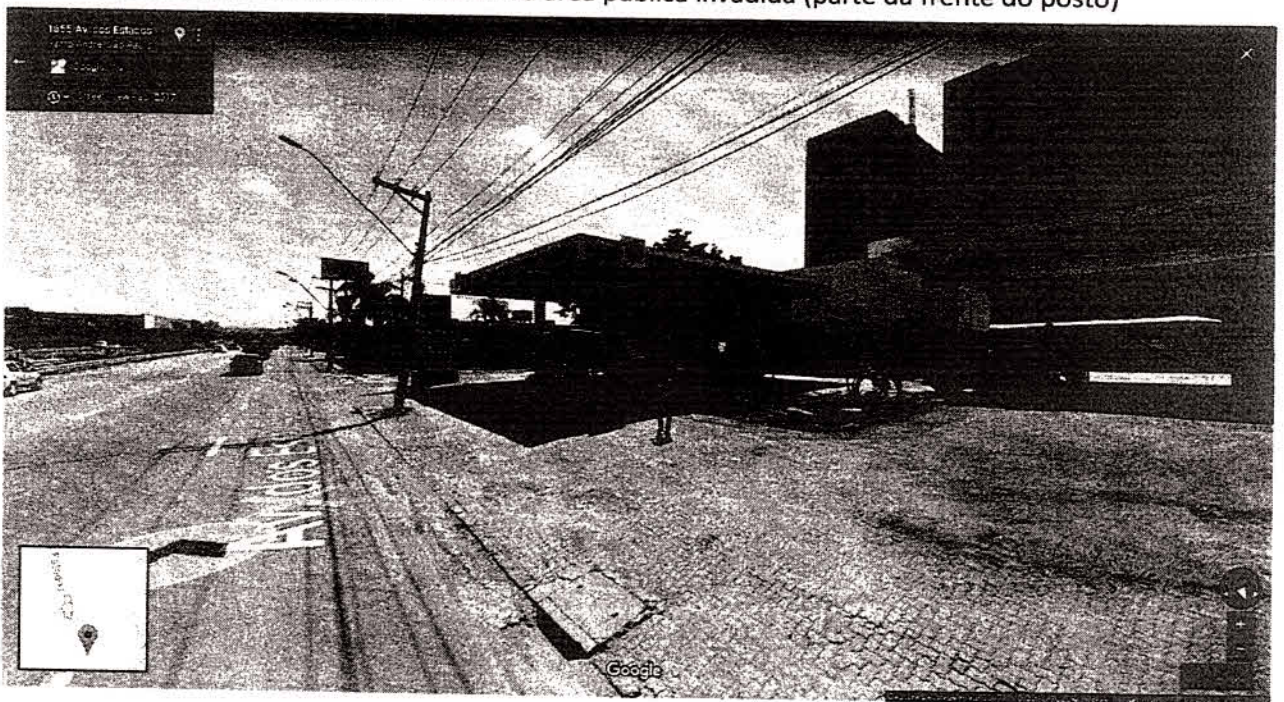
FOLHA DE INFORMAÇÃO DE PROCESSO

24.860/2015

1.289



Detalhe da Avenida dos Estados – trecho da área pública invadida (parte da frente do posto)



Av dos Estados



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 330030003500300031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

VALOR POR M²

fmp 2022 = R\$ 4,7505

area	valor	local	FONTE	indice da amostra	indice local	indice fiscal	valor por m ² homogeneizado em FMP
1	R\$ 470.000,00	RUA OSLO	CASARI CONSULTORIA	147,14	77,44	0,53	278,95
2	R\$ 7.500.000,00	UTINGA	INVICTUS NEG IMOB	77,44	77,44	1,00	568,36
3	R\$ 680.000,00	AV DA PAZ	AGUIA IMOVEIS	193,60	77,44	0,40	161,04
4	R\$ 1.500.000,00	UTINGA	INVICTUS NEG IMOB	147,14	77,44	0,53	164,18
5	R\$ 580.000,00	UTINGA	GUAIRA IMOVEIS	147,14	77,44	0,53	240,97
6	R\$ 477.000,00	UTINGA	INVICTUS NEG IMOB	147,14	77,44	0,53	190,25
7	R\$ 477.000,00	UTINGA	GUAIRA IMOVEIS	147,14	77,44	0,53	190,25
8	R\$ 1.490.000,00	UTINGA	INVICTUS NEG IMOB	147,14	77,44	0,53	232,14
9	R\$ 2.000.000,00	UTINGA	EDMUR IMOVEIS	193,60	77,44	0,40	252,60
10	R\$ 2.350.000,00	UTINGA	INVICTUS NEG IMOB	147,14	77,44	0,53	190,66
11	R\$ 25.000.000,00	AV DOS ESTADOS	MF IMOVEIS	77,44	77,44	1,00	274,59
12	R\$ 480.000,00	UTINGA	AGUIA IMOVEIS	193,60	77,44	0,40	216,52
13	R\$ 430.000,00	UTINGA	PANTERA IMOVEIS	147,14	77,44	0,53	204,17
14	R\$ 799.000,00	UTINGA	AGUIA IMOVEIS	193,60	77,44	0,40	216,25
15	R\$ 1.060.000,00	UTINGA	PANTERA IMOVEIS	147,14	77,44	0,53	264,23
16	R\$ 2.000.000,00	UTINGA	EDMUR IMOVEIS	77,44	77,44	1,00	947,27
17	R\$ 560.000,00	UTINGA	GUAIRA IMOVEIS	147,14	77,44	0,53	213,12
18	R\$ 2.000.000,00	UTINGA	LEARDI IMOVEIS	193,60	77,44	0,40	378,91
19	R\$ 730.000,00	UTINGA	INVICTUS NEG IMOB	77,44	77,44	1,00	481,89
20	R\$ 600.000,00	UTINGA	MB CONSULTORIA IMOV	147,14	77,44	0,53	249,27

média geral 295,78 FMP

30% 384,51 FMP

média ponderada

-30% 207,05 FMP

valor por m² homogeneizado = R\$ 1.487,99 ou 313,22 FMPs

R.290



PESQUISA IMOBILIÁRIA – VALOR POR M² – AV DOS ESTADOS – UTINGA



R\$ 470.000

Rua Oslo 385
Utinga, Santo André

168 m²

Terreno à Venda, 168 m² - Utinga - Santo André/Sp

Terreno à venda, 168 m² - Utinga - Santo André/Sp Terreno com área de 168 m², terreno de 18x12, excelente localização próximo a supermercados, padarias e etc. C.A.

CAMARAS



R\$ 7.500.000

Utinga
Utinga, Santo André

2500 m²

Terreno à Venda, 2500 m² Por R\$7.500.000 - Utinga - Santo André/Sp

Terreno disponível para venda Utinga em Santo André Ótima localização e avenida comercial e grande fluxo de veículos e pedestres a 2 km da Avenida dos Estados.



R\$ 680.000

Utinga
Utinga, Santo André

320 m²

Terreno à Venda, 320 m² Por R\$680.000 - Utinga - Santo André/Sp

Terreno em Avenida Moventalada Com uma saída na frente e uma casa nos fundos em Santo André ótimo para localização, vão comercial, como Bancos, Escritórios.

Ativa



R\$ 1.500.000

Utinga
Utinga, Santo André

910 m²

Terreno à Venda, 910 m² Por R\$1.500.000 - Utinga - Santo André/Sp

Terreno de esquina bem localizado, em uma área de 630, 50 m², perfeito para construção tanto residencial, como comercial. Apenas 4 minutos do Supermercado Co.



R\$ 580.000

Utinga, Santo André

240 m²

Terreno à Venda, Utinga - Santo André/Sp

Terreno 8 x 30 com casa antiga em Santo André (Utinga - espetacular local), com projeto aprovado 2 dorms, suíte, (sem elevador) para construir um prédio pequeno.

Imobiliária



R\$ 477.000

Utinga, Santo André

250 m²

Terreno à Venda, 250 m² - Jardim Utinga - Santo André/ Sp



R\$ 477.000

Utinga, Santo André

250 m²

Terreno à Venda, 250 m² - Jardim Utinga - Santo André/ Sp

Terreno com 30 e 25 m, 250 metros, plano próximo ao Cemitério do Canalópolis. Acesso na Avenida do Estado, Parque Fignatar, variado comércio que atende todos.

Imobiliária

Anuncie no QuintoAndar e ganhe 3 meses de super destaque no Imovelweb. Um anúncio no QuintoAndar e Imovelweb. Lançamento em 2 portais, sem pagar nada.



R\$ 1.490.000

Utinga
Utinga, Santo André

640 m²

Terreno à Venda, 640 m² Por R\$1.490.000 - Utinga - Santo André/Sp

Terreno para venda no bairro Utinga em Santo André. Amplo terreno para venda em uma região ótima, terreno com dimensão de 16x42. Consulte um de nossos espe

www.invictusimoveis.com
(11) 4432-4112



1292

PESQUISA IMOBILIÁRIA – VALOR POR M² – AV DOS ESTADOS – UTINGA



R\$ 2.000.000

Utinga
Utinga, Santo André

11 600 m²

Terreno à Venda - em Utinga
Ótimo para vários tipos de comércio, galpões, bancos.

EDMIUR



R\$ 2.350.000

Utinga
Utinga, Santo André

11 1229 m²

Terreno à Venda, 1229 m² Por R\$2.350.000 - Utinga - Santo André/sp
Terreno com 1.229m² de esquina, toda infraestrutura com active, jardim utinga. Ótima localização. Consulte um de nossos especialistas. Atendimento on-line de 9h.

INVICTUS IMÓVEIS



R\$ 25.000.000

Utinga
Utinga, Santo André

11 17249 m²

Ref 10.312 Excelente Terreno 17.249 m², 3.080 m² A, C. Testada 122 m² Bairro Utinga. Zoneamento: Mist
Ref 10.312 Excelente Terreno com 17.249 m², 3.080 m² A, C. Testada 122 m² bairro utinga. Zoneamento: mista. Não aceita permuta.

ME



R\$ 480.000

Utinga
Utinga, Santo André

11 168 m²

Terreno à Venda, 168 m² Por R\$480.000 - Utinga - Santo André/sp
Terreno em Santo André Com Casa antiga. Localização excelente Rua super tranquila. Com um vasto comércio na Região, Transportes, Colégio ao Lado, Fácil Acesso.

AGUIA



R\$ 430.000

Utinga
Utinga, Santo André

11 210 m²

Terreno à Venda Por R\$450.000 - Utinga - Santo André/sp
Terreno à venda - utinga - 235m² de área total, metragem 7,5x28. Com casa no local, de 02 dormitórios, sala, cozinha, 02 banheiros, área de serviço e 04 vagas de p.

AGUIA




R\$ 799.000

Utinga
Utinga, Santo André

11 280 m²

Terreno à Venda, 280 m² Por R\$799.000 - Utinga - Santo André/sp
Terreno Plano em Santo André, com duas casas antigas. No local, medindo 8 X 35, ótima localização, com vários Comércios, escolas, banco, supermercados, hospit.

AGUIA
CRECI: 31.037-J




R\$ 1.060.000

Utinga, Santo André

11 400 m²

Terreno à Venda, Utinga - Santo André/sp
Terreno plano, ótimo para construir, pode ser construído na área residencial E comercial excelente localização.

PANTERA



R\$ 2.000.000

Endereço não informado
Utinga, Santo André

11 400 m²

Terreno à Venda 400 m², Utinga, Santo André - Sp
Encontrar o imóvel dos sonhos nunca foi tão fácil como na parceria entre a Arbo e a Real Estate Broker Brasil! Basta preencher os campos do e-mail e telefone.

ARBO



PESQUISA IMOBILIÁRIA – VALOR POR M² – AV DOS ESTADOS – UTINGA



R\$ 560.000 Utinga, Santo André
262 m²
Excelente para Construção De Galpão!
Terreno - Plano - 10 X 26,5 - Utinga. Bem localizado, a 800 m da Av. Da Fiez, 1 km da Estação de trem de Utinga, na rua possui 3 linhas de ônibus e possui infraestrutura.



R\$ 2.000.000 Utinga
Utinga, Santo André
400 m²
Terreno à Venda - em Utinga
Terreno em Utinga, 100% traca de área, documento e IPTU ok. Possui 2 unidades, 2 casas para demolição. "Marragem, aproximada. Conexão pela propriedade e valeo."



R\$ 730.000 Utinga
Utinga, Santo André
287 m²
Terreno à Venda, 287 m² Por R\$730.000 - Utinga - Santo André/sp
Terreno à venda, 287 m² por R\$ 730.000 - Utinga - Santo André/sp. Terreno disponível venda em Utinga Santo André ótima localização ao lado da estação da Utinga.



R\$ 600.000 Utinga
Utinga, Santo André
240 m²
Terreno em Utinga - Santo André
Terreno 8x30 aceita permissão de apartamento ou sobrado, terreno próximo a padaria Katna e mercado nagumo.

